

(3) 神戸国際港都建設事業学園南土地区画整理事業（兵庫県神戸市） (ガーデンシティ舞多聞みつけプロジェクト地区)

1. 概要

【地区の概要】

- 終戦前後に当時の市長が戦後復興の種地として市内の複数箇所で膨大な土地の先行取得を行った地区の一つ。パブリックゴルフ場として昭和35年に開設され、昭和50年代に用途変更の議論がされ、代替ゴルフ場を整備し、変換の時期を待っていた。そして、震災を機に復興事業としての財源確保及び良好な住宅の供給を行う目的で都市再生機構（当時は住宅・都市整備公団）に譲渡された。
- 土地区画整理事業対象地区（約108.4ha）のうち、初期整備エリア（約6.7ha）では、都市再生機構と神戸芸術工科大学、そして未来の住民が連携して進めたコミュニティ形成を柱とした意欲的なニュータウン開発プロジェクト「ガーデンシティ舞多聞みつけプロジェクト」が進められている。
- そこでは、旧ゴルフ場の地形や溜め池、樹林帯を活かしつつ、曲線道路の整備や電線類地中化を図るとともに、平均画地面積約700m²（現況樹林を含む）の68区画の住宅地を、定期借地方式の分譲により実現。
- この取組みは2010年11月にアメリカ・シカゴで開催された「LivCom Awards2010」にて銀賞を受賞し、平成23年度都市景観大賞「都市空間部門」では大賞（国土交通大臣賞）を受賞した。

(出典等：神戸芸術工科大学齊木研究室及び都市再生機構西日本支社神戸西開発事務所提供資料より作成)

■「神戸国際港都建設事業 学園南土地区画整理事業（ガーデンシティ舞多聞）」の位置



(出典等：都市再生機構ホームページ、都市再生機構西日本支社神戸西開発事務所提供資料より作成)

■ガーデンシティ舞多聞の様子



(出典等：都市再生機構ホームページより作成)

【事業概要】

- ◆事業名称：神戸国際港都建設事業 学園南土地区画整理事業
- ◆施工者：独立行政法人都市再生機構
- ◆位置：神戸市垂水区多聞町（都心「三宮」の西方約14km）
- ◆地区面積：約108.4ha
- ◆事業期間：平成14年度～30年度
- ◆計画人口：約8,400人
- ◆計画戸数：約2,600戸
- ◆平均減歩率：32%（公共減歩率20%、保留地減歩率12%）
- ◆権利者数：18人
- ◆主な経緯
 - 昭和35年 舞子ゴルフ場開設
 - 平成7年 阪神・淡路大震災
神戸市から開発要請
 - 平成8年 舞子ゴルフ場閉鎖
 - 平成10年 環境影響評価実施計画書縦覧（法アセス）
特定保留区域の都市計画決定告示
 - 平成13年 都市計画決定告示（市街化区域、土地区画整理事業、道路・公園、用途地域等）
 - 平成14年 施行規程および事業計画の認可
 - 平成16年 都市計画変更決定告示（用途地域、地区計画等）
 - 平成17年 施行規程及び事業計画の変更認可
 - 平成19年 「まちびらき記念式典」の開催
グッドデザイン賞受賞（みついけプロジェクト）
 - 平成22年 事業計画の第2回変更認可
 - 平成24年 事業計画の第3回変更認可



自然

都市再生機構「新・郊外住居」の取組みの一環として、神戸芸術工科大学齊木教授の提言のもと、自然住宅プロジェクト「舞多聞みついけプロジェクト」等を実施。

安全・安心

災害に強いまちづくりをめざし、近隣公園・小学校・公益施設等を一体的に配置し、地域防災支援拠点の形成を図る。

利便施設

学園多聞線沿道の3つのゾーンに、緑地や景観など周辺環境との調和に配慮した商業施設の立地を誘導し、日々の生活利便の向上を図る。

◇市民協働

市民が積極的に“まち”に参加できる仕組みを検討。

◇居住

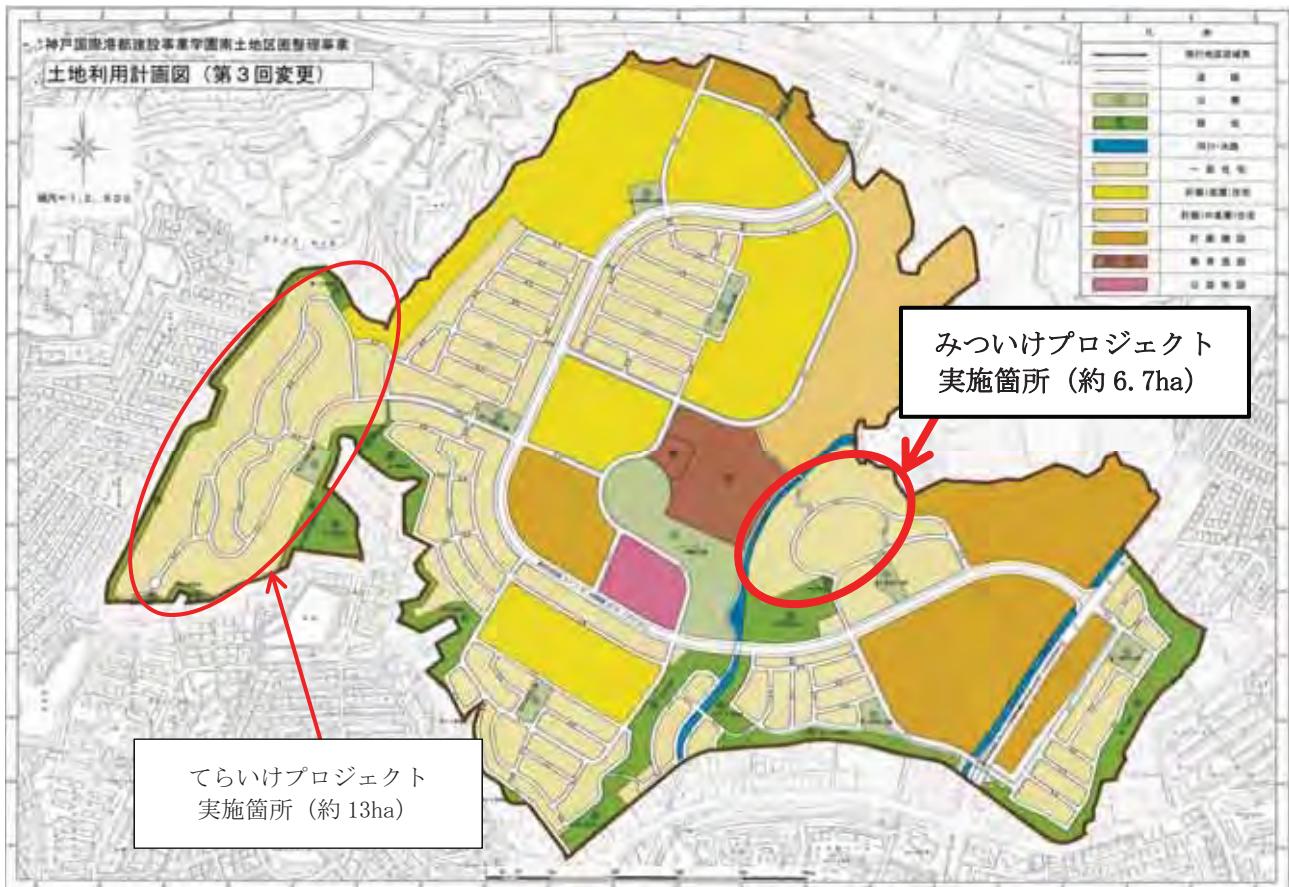
居住ニーズ多様化や「所有から利用への宅地ニーズ変化に対応できる土地利用を計画。

◇民間

大街区を設定し、民間事業者の創意・工夫に満ちた住宅地整備を図る。また、計画建設用地には事業用定期借地権方式の導入も図り、施設系の誘致を積極的に展開。

(出典等：都市再生機構ホームページより作成)

■神戸国際港都建設事業学園南土地区画整理事業 土地利用計画図



(出典等：都市再生機構西日本支社神戸西開発事務所提供資料より作成)

■ 土地利用計画表

土地利用		面積 (ha)	割合 (%)	摘要
公共用地	道路	16.5	15.2	
	公園・緑地	12.5	11.5	
	河川・水路	1.2	1.1	
	計	30.2	27.8	
宅地	一般住宅用地	34.2	31.6	約1,340戸
	計画（低層）住宅用地	18.9	17.4	約750戸
	計画（中高層）住宅用地	6.1	5.6	約420戸
	計画建設用地※	14.9	13.8	約90戸
	教育施設用地	2.9	2.7	小学校2.6ha、幼稚園0.3ha
	公益施設用地	1.2	1.1	福祉・利便施設等
	計	78.2	72.2	
合計		108.4	100.0	

※計画建設用地：住宅を含め商業、業務、医療等多様な施設ニーズにフレキシブルに対応可能な街区を設定。

(計画住宅用地及び計画建設用地は、将来土地利用に応じて必要な基盤整備が図れるよう大街区として計画。)

(出典等：都市再生機構ホームページより作成)

【事業の経緯（隣接大学との連携）】

- ・平成11年度に住宅・都市整備公団から都市基盤整備公団と組織が改変され、都心居住へと重心が向く一方、ニュータウン部門では有識者の知恵を借りて、特徴ある魅力ある新しい郊外居住のあり方とその実現のための方向性として、7つの提案からなる「新・郊外居住」宣言を行った。
- ・ガーデンシティ舞多聞の事業化にあたり、都市再生機構は当地区を新・郊外居住のモデルプロジェクト地区に位置付け、地区に隣接する神戸芸術工科大学の齊木教授（現同大学学長、神戸市統括監。つくばと神戸で開催された世界初の田園都市「レッチワース」の100年に学ぶ「新・田園都市国際会議2001」を主導）にマスター・プランづくりの協力を依頼。
- ・大学では、旧ゴルフ場と周辺住宅地との関連を含め自然、風土、過去からの変遷等のフィールドワークを重ね、また、中世からの歴史を持つ近傍の集落調査を通じて、ガーデンシティ舞多聞全体のプランを提案。
- ・都市再生機構では、大学の提案を踏まえ地区西部の工区を「環境共生住宅地」として土地利用に反映させ、事業認可を受けた（現てらいけプロジェクトエリア、約13ha）。
- ・その後、「新・郊外居住」のモデルプロジェクトとして、『自立した持続可能なコミュニティづくり』をコンセプトに、初期整備エリアにて「ガーデンシティ舞多聞みついけプロジェクト（約6.7ha）」を実施。その際、齊木教授に改めて実施プランの策定を依頼。

（出典等：神戸芸術工科大学齊木研究室及び都市再生機構西日本支社神戸西開発事務所提供資料より作成）

■「新・郊外居住」7つの提案と「みついけプロジェクト」の取組み

「新・郊外居住」 7つの提案	「みついけプロジェクト」の取組み
日本の美しい風景を 再生し創造する	<ul style="list-style-type: none">・旧ゴルフ場の自然地形、緑や景観を可能な限り活用・緑地協定で雑木林を保存
暮らしの中心に出会いの空間がある	<ul style="list-style-type: none">・街区公園をプロジェクトエリア中心部に配置
広い庭のあるゆとり の敷地に住む	<ul style="list-style-type: none">・敷地平均708m² (364~1,642m²)
環境に負荷を与えない生活を営む	<ul style="list-style-type: none">・緑地管理ワークショップの開催により、環境・自然への意識向上を誘導・エコ生活の啓蒙・実践を目指した「みついけエコ俱楽部」の立ち上げ（住民組織、現「舞多聞エコ俱楽部」）⇒路地樽設置、パッシブソーラー住宅等に波及・歩道にエコブロックを使用（リサイクル材・透水性）
自分のまちを自分で つくる・育てる	<ul style="list-style-type: none">・住人による建築協定、緑地協定、地中化委員会、自治会の運営（機構から手離れ）
まちの世話人がいる	<ul style="list-style-type: none">・グループ分譲の実践により、グループ代表者→グループのまとめ役→全体の世話役へ発展
豊かな生活を手頃な 価格で実現する	<ul style="list-style-type: none">・定期借地により実現：土地賃料平均約8万円/月 (4.4~12.8万円/月、保証金200万円の場合)

（出典等：神戸芸術工科大学齊木研究室及び都市再生機構西日本支社神戸西開発事務所提供資料より作成）

【事業の特徴】

(1) みついけプロジェクトを通じた『自立した持続可能な地域コミュニティ』づくり

①スペースデザイン

- ・伝統的な風水の環境観に基づいた、土地改変の少ない造成計画、斜面緑地や溜め池の保全等
⇒伝統的な集落調査による適正コミュニティ規模設定（50～60戸）、現地調査（植生・地形・水系）等の実施を踏まえ。
- ・居住者による環境に配慮した住宅デザイン
⇒公開講座等への参加を通じて。

②将来住民の参画によるコミュニティづくり

- ・宅地完成の2年以上前から居住希望者を募集
⇒大学では、計画地周辺の約4.5万世帯を対象に計画パンフレットを同封したアンケートを配布し、約480世帯から回答。その後、都市再生機構で行ったアンケートの回答者を主な構成員とした「舞多聞俱楽部」を結成しホームページを開設。会員数は約1,500世帯。
- ・公開講座・ワークショップの開催（H15.9～H24.2現在まで計31回）
⇒居住環境に対する価値観の共有や参加者同士のコミュニケーションの促進を目的に、神戸芸術工科大学による公開講座を継続的に開催。樹木の移植等の現地ワークショップも開催。
- ・グループ向け募集方式の採用
⇒全68画地は7つのコミュニティから構成。そのうち40画地については、居住希望ゾーンの選択等を通じて事前にグループを形成し、まちなみデザインやコミュニティ内のルール等を「グループ協定書」としてまとめた後、グループ単位で募集エリアに応募し、敷地が決められた。
⇒募集は公募を原則（都市再生機構の制度）としていたため、ワークショップ参加者以外の応募によってプロジェクト理解者の落選も生じた。
- ・コミュニティワークショップを通じた交流とみついけプロジェクトのルールづくり
⇒募集後仮契約の居住予定者は宅地引き渡しまでの約1年間、コミュニティワークショップに参加し、まちのルールの構築及び入居前の参加者との交流が行われた。
⇒まちづくりルールの検討成果は、居住予定者全員の合意による「建築協定（H18.2認可）」「緑地協定（H18.3認可）」の決定。全員合意に至らず2/3の賛成が得られたものがガイドライン（まちなみ形成のための指標）として定め、地域の価値を高める努力を行っている。

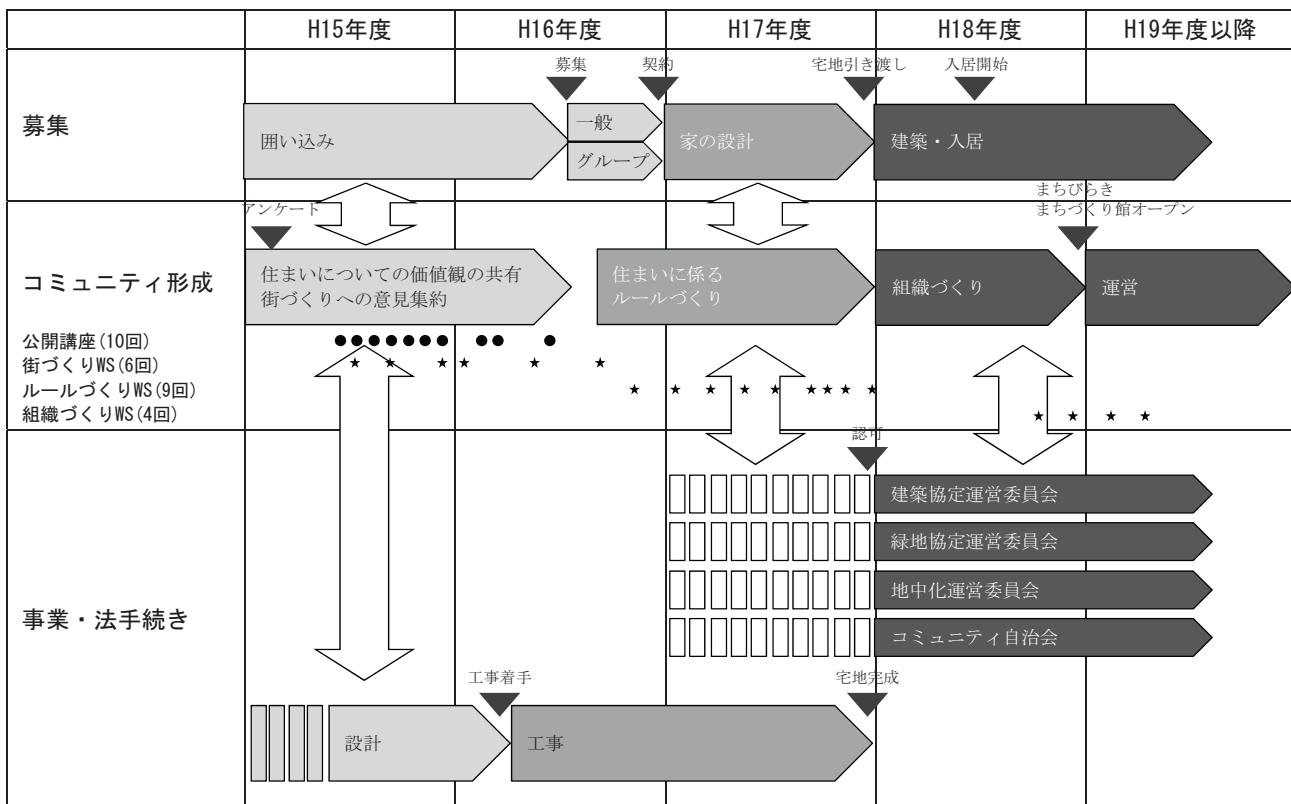
③コミュニティマネジメント

- ・入居後早期段階からの自立した協定運営委員会や自治会等の運営
⇒協定運営委員会・地中化運営委員会が発足（H18.4）し、専門家の講義による意識の向上（緑地管理、公園づくり等）により、「みついけエコ俱楽部」が誕生。
- ⇒まちのルールの管理運営権限をコミュニティへ委譲することを目的に、まちのルールづくりやコミュニティワークショップに取組んできた成果。
- ・住まいづくりに関するアドバイザー派遣
⇒居住者から神戸市に「まちづくりアドバイザー（齊木教授）」の派遣を依頼。住まいづくりに関する住宅の配置や窓の位置、隣地境界付近の仕様等のアドバイスを受ける。

（出典等：神戸芸術工科大学齊木研究室及び都市再生機構西日本支社神戸西開発事務所提供資料、

都市再生機構ホームページより作成）

■みついけプロジェクトの流れ



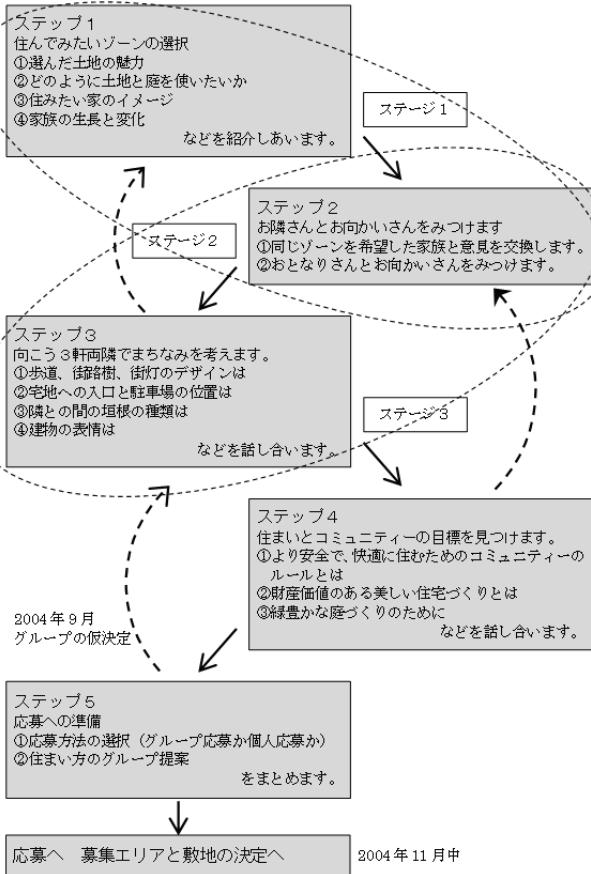
(出典等：神戸芸術工科大学齊木研究室及び都市再生機構西日本支社神戸西開発事務所提供資料より作成)

■みついけプロジェクト航空写真



(出典等：都市再生機構西日本支社神戸西開発事務所提供資料より作成)

■グループ向け募集プロセス



(出典等：神戸芸術工科大学齊木研究室及び都市再生機構西日本支社神戸西開発事務所提供資料より作成)

■みついけプロジェクト 公開講座・ワークショップの様子



(出典等：都市再生機構ホームページより作成)

(4) 八潮南部地区における土地区画整理事業（埼玉県八潮市） (八潮南部西地区、八潮南部中央地区、八潮南部東地区)

1. 概要

【地区の概要】

- 埼玉県南東部に位置する八潮市において、つくばエクスプレスの鉄道用地の確保及び首都圏における宅地の供給を促進するとともに沿線地域の産業基盤の整備や新市街地の形成による地域の活性化を図ることを目的に、宅鉄法（大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法）に基づく「一体型特定土地区画整理事業」が実施されている。
- 施行区域は都市計画決定された「八潮南部地区」を西・中央・東に3分割し、3地区を埼玉県・都市再生機構・八潮市が施行主体となり、それぞれの主体の下で事業が実施されている。
- 鉄道用地の買収を土地区画整理事業（集約換地）の手法を用いて、3者のそれぞれが施行を行うことで、鉄道開通までの時間的リスクの回避と、比較的建付地が多いなどの事業費の増大・長期化リスク等の分散を図っている。
- 3分割施行により県・都市再生機構・市の3つのエネルギーを集中投入できたことに加え、八潮市が県内で区画整理先進都市であったことにより、他の沿線事業に比べ、早期の事業認可・工事着手に至っている。

(出典等：埼玉県ホームページ、八潮市ホームページ等より作成)

【事業概要（H23年度）】

項目	地区	八潮南部西	八潮南部中央	八潮南部東	合計
施行者	埼玉県	都市再生機構	八潮市	—	
地区面積	99.1ha	72.1ha	88.1ha	259.3ha	
計画人口	10,400人	7,500人	9,100人	27,000人	
事業費	約421億円	約608億円	約408億円	約1,437億円	
事業期間（精算期間5年含む）	H9年度～H36年度	H9年度～H30年度	H9年度～H36年度	—	
平均減歩率	32.79% (内公共減歩率18.11%)	37.80% (内公共減歩率22.28%)	33.26% (内公共減歩率19.66%)	—	
地権者	946人	620人	825人	2,391人	

(出典等：埼玉県ホームページ、平成23年度版区画整理年報より作成)

【主な経緯】

昭和 60 年 7 月	常磐新線の新設が決定（運輸政策審議会答申）
平成 元年 6 月	「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法」（宅鉄法）の制定
平成 3 年 10 月	宅鉄法に基づく基本計画が運輸、建設及び自治の 3 大臣から承認
平成 6 年 5 月	埼玉県知事による施行予定者（埼玉県・八潮市・当時の住宅都市整備公団）の発表
平成 8 年 5 月	八潮南部地区の都市計画決定
平成 9 年 5 月	八潮南部西地区及び八潮南部東地区の区画整理事業の事業認可
平成 9 年 6 月	八潮南部中央地区の区画整理事業の事業認可
平成 12 年 3 月	鉄道施設区用地の仮換地指定
平成 13 年 1 月	沿線地域ネーミングが「みらい平・いちさと」に決定
平成 13 年 2 月	鉄道の名称が「つくばエクスプレス」に決定
平成 15 年 10 月	20 駅の駅名が決定
平成 17 年 8 月	つくばエクスプレス開業

(出典等：三郷市ホームページより作成)



(出典等：八潮駅開業のあゆみパンフレットより作成)

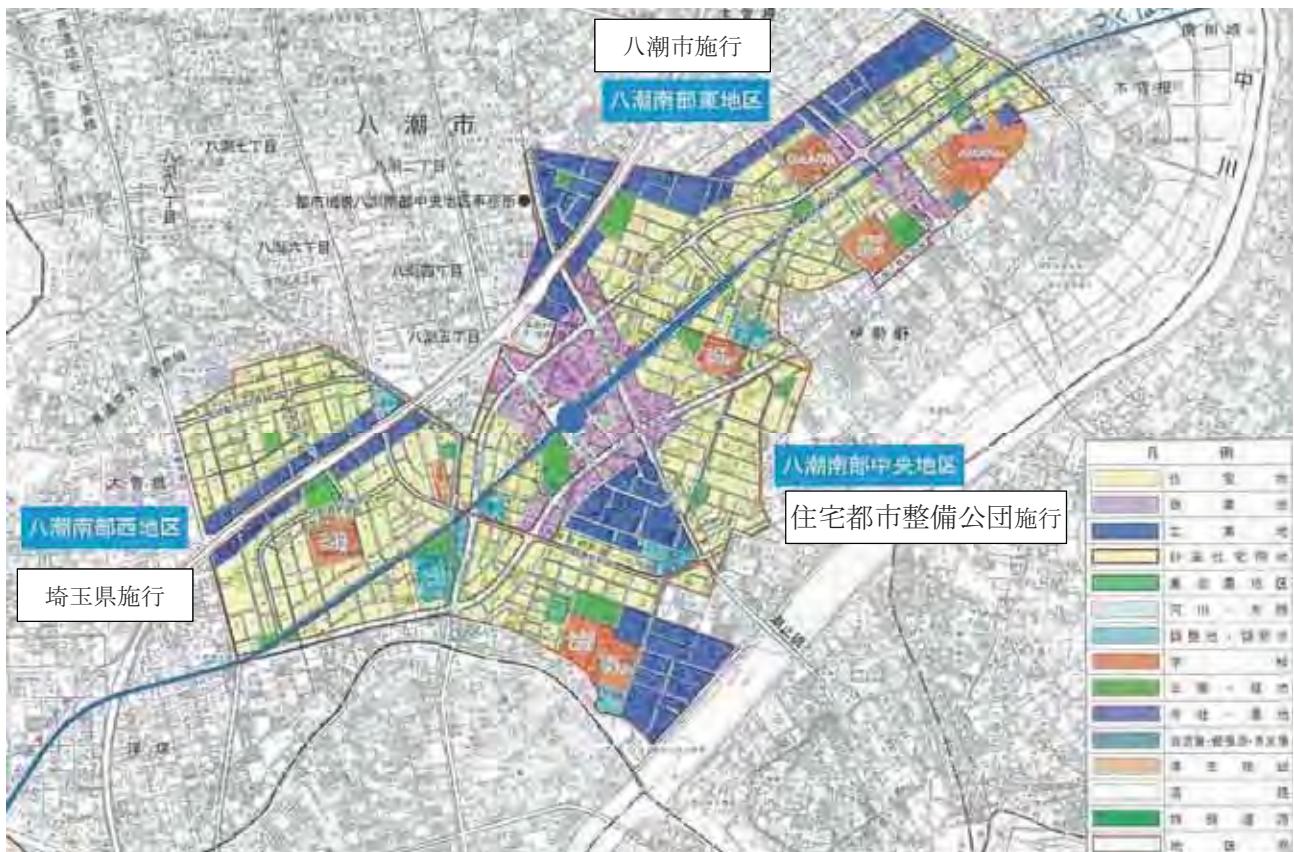
2. 事業の特徴

(1) 3主体による分割施行の取組み

- 重要性と緊急性、更には事業の難易度の高さから、公共団体施行を基本に事業主体の検討が行われたが、八潮市は当時事業中の地区を相当数抱えており、新たに 260ha の事業を自ら実施することは困難との判断がされた。
- 1都3県を跨る新線の整備の位置づけから、埼玉県・八潮市より当時の住宅都市整備公団へ施行要請が正式に上げられ、その要請に基づき、住宅都市整備公団が事業化検討に着手。
- 市街化調整区域であったものの、都心へ隣接していることから住宅、工場、資材置場等に利用されている宅地が相当量あり、1地区施行では莫大な事業費と長期の施行期間等が必要となることから、県・市・公団3者（隣接市である三郷市も加えた4者による実務レベルの事業調整会議の設置）により分割施行を基本とした事業計画・資金計画等の検討が進められた。
- その結果、建付地が少なく、新たな都市機能の導入が求められる新駅周辺を公団、住宅等が比較的多く立地する東側を建付地対策の経験が豊富な八潮市、東京方面から見て市の玄関口にあたる西側を埼玉県が施行主体となることで合意された。

(出典等：埼玉県ホームページ、八潮市ホームページ等より作成)

■将来計画図



(出典等：八潮駅開業のあゆみパンフレットより作成)

(2) 3事業のビジョンづくりと計画調整

○3施行者による分割施行の検討が進められる中、統一したビジョン（市の基幹産業である工業のイノベーションと新市街地形成との調和ある形態「工房・住宅都市」）の策定や、計画内容の整合・調整の場、整備水準や減歩率等の地権者間の不公平感の是正、さらには住民参加による合意形成の仕組みづくりが不可欠であり、以下のような取組みや体制づくり等により対応が図られた。

①有識者委員会の設置によるビジョンづくり

- ・大学教授・開発事業者・行政代表等の学識経験者で構成される有識者委員会を設置し、統一したビジョンの作成策定と対外的に発信できるプロジェクトとしての位置づけの明確化を図った。

②3者の実務者レベルの事業調整会議の継続的実施による計画調整

- ・事業調整会議の適宜開催により、事業・資金計画等の採算性の検証と計画調整が行われるとともに、都市計画や環境セクションとの連携による諸手続きの効率化を図っている。

③1地区として事業を行なった場合と差異の生じない整備水準や各種基準づくり

- ・境界を定め3分割で事業検討を進める中で、権利者の合意形成を円滑に進めるため、道路幅員等の整備水準や土地評価基準を始めとした各種基準について、3地区で整合を図り1地区で事業を行なった場合と極力差異が生じない事業スキームを各地区で設定した。

④八潮南部地区街づくり推進の会の設立

- ・市民と行政の連携によるまちづくりを推進するため「八潮南部地区街づくり推進の会」を設置し、まちづくりの調査研究や街づくりセミナー・イベント等のPR活動を通じた市民活動を実践した。
- ・人員構成は、町会・自治会長、地権者代表、市民（商業者、工業者、農業者、住民等）、市内関係団体（商工会、JA、婦人会、青年会等）、街づくり有識者、八潮市関係部長からなる。
- ・組織構成は、役員会をはじめ、事業企画委員会、機関紙編集委員会、街づくり部会、商業専門部会、工業専門部会、農業専門部会、住宅専門部会等から構成される。

（出典等：埼玉県ホームページ、八潮市ホームページ等より作成）

■部会の様子



■要望活動（始発電車の運行、快速電車の停車）



（出典等：八潮駅開業のあゆみパンフレットより作成）